

**XXI CONGRESO NACIONAL
DE TRIBUNALES SUPERIORES
DE JUSTICIA***

**LA VENTA JUDICIAL DE
BIENES PERTENECIENTES
A MENORES E INCAPACES**

*Mag. Lic. Yolanda de la Cruz Mondragón***

INTRODUCCION

La dinámica social en nuestro país exige cada día más que la legislación, tanto adjetiva como sustantiva, tienda a la protección de la familia y, en especial, de los menores e incapaces.

* Celebrado en Boca del Río, Veracruz, Ver., los días 12 y 13 de marzo de 1998.

** Magistrada de la Décimo Tercera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

En tratándose de los menores e incapaces, la legislación adjetiva y sustantiva debe ser congruente cuando se trate de sus bienes; ya que éstos pueden dilapidarse o perderse en su perjuicio, lo que debe evitarse por los órganos jurisdiccionales a través de las resoluciones judiciales y aún protegerse la propiedad de esos bienes, incluso por los órganos de la procuración de justicia y de los Consejos Locales de Tutela.

LA VENTA JUDICIAL DE BIENES DE MENORES E INCAPACES

El artículo 563 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone:

Art. 563.— La venta de bienes raíces de los menores y mayores incapaces, es nula si no se hace judicialmente en subasta pública. En la enajenación de alhajas y muebles preciosos, el Juez decidirá si conviene o no la almoneda pudiendo dispensarla, acreditada la utilidad que resulte al tutelado. Los tutores no podrán vender valores comerciales, industriales, títulos de renta, acciones, frutos y ganados pertenecientes al incapacitado, por menor valor del que se cotice en la plaza el día de la venta, ni dar fianza a nombre del tutelado.

Para la venta de los bienes de los menores e incapaces debe distinguirse por un lado, entre bienes inmuebles y bienes muebles, porque así se deduce de la redacción del dispositivo legal antes transcrito, y por otro, lo que implica la venta judicial.

Por una parte, se establece que la venta de bienes inmuebles es nula si no se hace judicialmente en subasta pública y,

por otra, respecto de los bienes muebles se establece que el Juez decidirá si conviene o no la almoneda, la que el Juez podrá dispensar si se acredita que la venta es de utilidad para el tutelado; luego entonces:

Existe una facultad potestativa del Juez para ponderar si la venta de bienes muebles es de utilidad para el tutelado; sin embargo:

Respecto de la venta de inmuebles, si no se hace judicialmente en subasta pública, prevé la legislación sustantiva que dicha venta será nula; lo que implica que necesariamente, la venta de inmuebles debe hacerse judicialmente a través del remate o subasta pública.

Tal contradicción, aun cuando se pretenda por los órganos jurisdiccionales beneficiar al menor, o bien aun cuando esa haya sido la intención del legislador, su aplicación en los Tribunales en la práctica, resulta desfavorable para el menor si se atiende a lo siguiente:

Debo precisar que el remate es sinónimo de subasta y de almoneda, al estimar que “*subastare*” era “*sub asta distraere quia scilicet hasta erat signum praecipum eorum quae publice venundabantur*” en Roma y, en España, “almoneda” era el mercado de las cosas ganadas en guerra; remate que puede definirse como: “el conjunto de actos jurídicos que permiten a la autoridad realizar la venta forzada de bienes para satisfacer una obligación”; por tanto:

El artículo 2323 del Código Civil para el Distrito Federal establece que, las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se registrarán por las disposiciones de este títu-

lo (de las ventas judiciales), en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor; remitiendo a los términos y condiciones, a lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles; en consecuencia:

El Código Adjetivo Civil para el Distrito Federal en su artículo 573 establece que, “es postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada por los contratantes, con tal de que la parte de contado sea suficiente para pagar el crédito o los créditos que han sido objeto del juicio y de las costas; cuando por el importe del avalúo no sea suficiente la parte de contado para cubrir el crédito o créditos y las costas, será postura legal las dos tercias partes del avalúo dadas al contado”. Y en congruencia con ello, el artículo 582 del mismo Código Adjetivo Civil dispone que, “no habiendo postor quedará al arbitrio del ejecutante pedir en el momento de la diligencia, que se le adjudiquen los bienes por el precio del avalúo que sirvió de base para el remate o que se saquen de nuevo a pública subasta con rebaja del veinte por ciento de la tasación...”; luego entonces:

En el remate de bienes inmuebles de menores e incapaces que deba hacerse judicialmente en pública almoneda, el resultado es en perjuicio de los propios menores e incapaces, dado que si la postura legal es la que cubra las dos terceras partes del avalúo, el interesado que cumpla con esa postura legal, puede adjudicarse el bien inmueble en las dos terceras partes, con perjuicio de una tercera parte para el menor o incapaz, en un caso. En situación similar, cuando el importe del avalúo no sea suficiente para cubrir el crédito o créditos, la postura legal será las dos tercias partes del avalúo dadas al contado, lo que implica también una tercera parte en perjuicio del menor o

incapaz. En otro caso, si no existiere postor en el remate, el ejecutante puede solicitar la adjudicación en base a la postura legal, o bien, que vuelvan a sacarse a remate los inmuebles con rebaja del veinte por ciento del avalúo, lo que implica que el nuevo remate se abrirá con un veinte por ciento menor al avalúo y de dicha reducción, las dos terceras partes serán la postura legal, lo que implica un mayor perjuicio en detrimento patrimonial del menor o incapaz.

Debo reflexionar en la interpretación jurídica de los dispositivos legales antes citados, respecto a que, por referirse a acreedores o ejecutantes, no pueden ser aplicables cuando se trate de rematar bienes inmuebles pertenecientes a menores o incapaces, si entendemos que, el ejecutante en general, es quien ejecuta o realiza una acción civil como acreedor contra un deudor moroso, con objeto de lograr de manera expedita el pago de un crédito; en esta hipótesis no puede existir morosidad en un menor o incapaz; por ende:

Si el objeto de la tutela es la guarda de la persona y bienes de los que, no estando sujetos a patria potestad tienen incapacidad natural y legal, resulta incuestionable que dicha tutela de manera irrestricta debe conservar y aún, acrecentar los bienes de los menores e incapaces, puesto que dicha tutela es un cargo de interés público y, de ahí el contenido del artículo 2324 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece de manera determinante que: no pueden rematar por sí, ni por interpósita persona, entre otros, los tutores, si se trata de bienes pertenecientes a los incapacitados; en consecuencia, la venta de bienes raíces de menores e incapaces a que se refiere el artículo 563 del Código Civil para el Distrito Federal, en su redacción debe ser modificada, suprimiendo la taxativa de nulidad si no se realiza judicialmente en subasta pública, por una redacción

que otorgue facultad potestiva al Juez de lo Familiar, para calificar la utilidad que pueda representar al menor o incapaz la venta judicial de un bien inmueble, no tan sólo de los bienes muebles valiosos.

Debo señalar, por la importancia de la tesis antes sostenida que, las legislaciones estatales, entre ellas las de los Estados de Yucatán (artículo 458, Código Civil), Oaxaca (artículo 578, Código Civil), Estado de México (artículo 544, Código Civil), Guerrero (artículo 162, Código Civil) y Veracruz (artículo 493, Código Civil); son similares en su redacción a la del artículo 563 del Código Civil para el Distrito Federal, sin embargo:

Las legislaciones, Código Civil para los Estados de Puebla y Chihuahua, en los artículos 728 y 540, respectivamente, disponen que la enajenación y gravamen de bienes de menores y de incapaces no pueden ser enajenados ni gravados por el tutor, sin previa autorización judicial y que en casos especiales, en que sea evidente la necesidad o utilidad de omitir la almoneda, ésta podrá ser dispensada por el Juez.

En el caso de la legislación del Código Civil para el Estado de Zacatecas, en su artículo 652, establece:

Art. 652.— Los bienes inmuebles, los derechos anexos a ellos y los muebles preciosos no pueden ser enajenados ni gravados por el tutor, sino por causa de absoluta necesidad o evidente utilidad del menor, debidamente justificada y previas la conformidad del curador y la autorización judicial.

Debo precisar que la redacción de dicho dispositivo legal, coincide en esencia con lo que dispone el artículo 561 del Código Civil para el Distrito Federal, razón por la cual, como se ha sostenido, existe abierta contradicción con lo que dispone el artículo 563 del propio Código Civil.

En conclusión:

Primera.- Para evitar que pueda evadirse la obligación de quienes ejercen la patria potestad sobre menores, entre ellos los tutores, debe propiciarse, en la medida de lo posible, la uniformidad de disposiciones legales tanto sustantivas como adjetivas, congruentes en las legislaciones de cada uno de los Estados que conforman nuestra Federación.

Segunda.- Que en tratándose de menores e incapaces, no solamente pueda intervenir el Organismo Jurisdiccional, sino también los órganos de procuración de justicia, a través de la institución del Ministerio Público y los Consejos Locales de Tutela.

Tercera.- Que en tratándose de la venta, ya sea de bienes inmuebles o muebles propiedad de menores o incapaces, la Legislación Civil Sustantiva y Adjetiva, conceda al Juez la amplia facultad para salvaguardar los intereses de dichos menores e incapaces, una vez que se haya acreditado la utilidad o beneficios de la venta en favor de éstos, decidiendo en su caso, la conveniencia de la venta fuera de subasta pública, suprimiéndose la redacción que declara nula la venta de bienes inmuebles que no se haga judicialmente en subasta pública; dejándose la facultad al Juez para calificar la venta

judicial, tanto de inmuebles como de muebles, siempre que se demuestre la utilidad para el menor o incapaz. Dicha venta judicial deberá hacerse siempre en el precio del avalúo más actualizado y conforme a los precios de oferta y demanda que imperen en el mercado, en la fecha de la venta judicial.*

* Previa su presentación, esta ponencia fue aprobada por unanimidad y sin discusión, por el Pleno del Congreso Nacional de Tribunales Superiores de Justicia.